

- представлены основные экономические показатели, характеризующие стратегический ориентир развития Республики Ингушетии в разрезе основных комплексов: агропромышленного, промышленного, энергетического, строительного, торгово-транспортного и социальной сферы.

Литература

1. Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Ингушетии на 2010-2016 годы» утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 декабря 2009 г. № 1087.
2. Экономические показатели развития Республики Ингушетии [электронный ресурс]. Режим доступа <http://www.gks.ru/>
3. Государственная программа Российской Федерации «Развитие Северо-Кавказского федерального округа» на период до 2025 года утверждена Постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2014 года № 309.
4. Баженов О. В., Богатырев Х. М. Идентификация экономических направлений развития методики оценки эффективности региональной исполнительной власти // Экономика и предпринимательство. № 12-2. 2014. С. 308 - 314.

Д-р. экон. наук С. И. Баженов

Институт экономики Уральского отделения РАН (Россия)

Рыночная трансформация предприятий жилищно-коммунального хозяйства

Сегодня трудно спорить о том, верно ли выбраны стратегические ориентиры в экономическом развитии жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), поскольку реальные предпосылки к этому формировались под воздействием рыночных условий хозяйствования в российской экономике.

Сегодня речь должна идти о тех инновационных технологиях, применение которых ускорит процесс продвижения реформы ЖКХ и переведет его на качественно новую ступень развития.

В экономической литературе «инновация» интерпретируется как нововведение во всех сферах деятельности, основанное на использовании достижений науки и передового опыта. Для реализации инновационных идей жилищно-коммунальное хозяйство представляет благодатный полигон, так как для него характерным остается технологическое и структурное отставание, значительно отделяющее ЖКХ от других секторов российской экономики.

Этому есть объяснение, если вспомнить, что длительное время управление всеми секторами российской экономики осуществлялось на основе централизованно – плановой системы хозяйствования, к основным чертам которой относились приоритет государственной собственности, жесткое централизованное планирование хозяйственной деятельности в условиях отсутствия конкуренции, заинтересованности работников в конечном результате. Добавим к этому, что особенностью ЖКХ являлось финансирование по остаточному принципу. Именно последнее обстоятельство еще более усугубило его кризисное состояние, поскольку не решалась главная проблема – применение перспективных технических и технологических решений.

Существующая реальность и специфика сферы ЖКХ диктуют острую потребность в преобразовании, прежде всего, его организационной структуры с тем, чтобы уравновесить государственное и рыночное регулирование экономики отрасли, обеспечить равные условия для вхождения на рынок жилищно-коммунальных услуг организаций различной формы собственности, а также полноценную интеграцию этого сектора экономики в российскую рыночную среду. Есть необходимость в научно-методологическом обеспечении перевода плановой экономики отрасли на рыночные условия хозяйствования.

Особенностью государственного регулирования, как считает

А. Л. Абаев [1, 51–60], является совмещение органами власти функций заказчика, инвестора и потребителя. Что касается рыночных методов регулирования, то для сферы ЖКХ им должны соответствовать разделение функций заказчика и подрядчика, взаимная заинтересованность всех субъектов экономической деятельности, развитие конкуренции на рынке услуг.

Следуя этой логике построения организационной структуры, предусматривающей управление развитием сбалансированного государственного и рыночного регулирования экономики, можно говорить о параметрах качества содержания жилья и предоставления жилищно-коммунальных услуг, поскольку только при таком подходе будут сформированы условия для консолидированной ответственности и экономической мотивации у субъектов экономических отношений к каким-либо изменениям в позитивном русле.

В условиях плановой экономики, как утверждают в экономической литературе, хозяйственный механизм сферы ЖКХ основывался на строгой вертикали управления, а следовательно, вертикальной направленности процессов аккумуляирования, распределения и использования финансовых ресурсов отрасли. Рыночные условия функционирования предполагают большее структурирование финансовых взаимосвязей и обретение горизонтальной направленности развития финансовых отношений [2, 49–56].

Распространенной также можно считать точку зрения, что в рыночных условиях хозяйствования организационная структура ЖКХ в большей степени должна быть нацелена на достижение успешного функционирования коммунальных предприятий. Действительно, от результатов их деятельности зависит качество предоставляемых услуг, их стоимость, а в целом повышение уровня социально-экономического развития данного сектора экономики. Одним из проявлений эффективной работы предприятий должно стать повышение инвестиционной активности – это означает увеличение объемов инвестиций и удовлетворение финансовых потребностей ЖКХ. Поэтому

важным становится укрепление его действующей экономической базы. Говоря об этом, имеется в виду, что в первую очередь необходимо навести порядок в организационно-экономической деятельности муниципальных и государственных предприятий ЖКХ. Сегодня эти предприятия, являясь муниципальной или государственной собственностью, «... вместо того, чтобы давать прибыль, требуют колоссальных расходов на покрытие убытков, возникающих от управления ими» [3, 19–21].

Ошибочным является мнение, что урегулирование коммунальных долгов выведет данные предприятия из «экономического застоя» и проложит путь к их «экономическому росту». Действительно задолженность перед коммунальными предприятиями сохраняется по настоящее время.

Так, по оценкам «Национальной службы взыскания», объем задолженности за жилищно-коммунальные услуги в регионах, входящих в Уральский федеральный округ, по состоянию на 1 марта 2013 г., составил порядка 143 млрд руб. Рост задолженности по сравнению с аналогичным периодом 2012 года составил 37 %, или 39 млрд руб. Под задолженностью за жилищно-коммунальные услуги понимается задолженность конечных потребителей (домохозяйств, промышленного, сельскохозяйственного секторов, прочих юридических лиц) перед поставщиками коммунальных ресурсов и услуг – ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями, а также долги предприятий ЖКХ перед поставщиками энергоресурсов [4].

По-прежнему, как и на начальном этапе перехода России к рыночной экономике, финансовое положение предприятий жилищно-коммунального хозяйства остается нестабильным.

Аналитики в числе причин, подрывающих финансовые основы предприятий, отмечают следующие: бюджетное недофинансирование, плохая работа с платежами населения, несоблюдение федеральных и региональных стандартов при установлении тарифов, постоянный рост стоимости сырья, энергоресурсов, неэффективная система управления и др.

Интересны в этом плане выводы, сделанные генеральным директором компании Morgan&Stout¹, который сформулировал четыре причины сохраняющейся задолженности в жилищно-коммунальной сфере [5].

Первая причина – низкий уровень платежной дисциплины всех групп абонентов.

Вторая причина – наличие недобросовестных посредников в системе расчетов за коммунальные ресурсы. Несовершенство правовой базы взаимодействия поставщиков и потребителей коммунальных ресурсов.

Третья причина – неэффективное управление дебиторской задолженностью со стороны поставщиков.

Четвертая причина – несовершенная система учета поставленных ресурсов. Недостаточный уровень оснащенности прежде всего жилищного фонда современными приборами учета.

Однако вряд ли можно согласиться с тем, что устранение только этих четырех причин обеспечит финансовую устойчивость коммунальных предприятий. Хотя можно предположить, что порой элементарное наведение порядка с финансами и применение эффективного механизма погашения долгов приводят к лучшим результатам, чем, например, поступление прямых инвестиций в основные фонды. На наш взгляд, решение проблемы в таком ключе возможно лишь на предприятии, отличающемся высоким уровнем менеджмента и профессионализма работников, наличием экономической мотивации и заинтересованности. А это те параметры, которые сами собой не появляются, над этим надо работать.

Сегодня схема функционирования предприятия (с сохранением старых принципов управления) скорее будет исключением, чем образцом нового типа предприятия при переходе ЖКХ к рыночным условиям хозяйствования.

¹ Morgan&Stout credit management service – один из лидеров рынка коллекторских услуг в области покупки долговых обязательств и взыскания просроченной задолженности банков и крупных корпораций, включая телекоммуникационные и FMCG компании, а также предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства и электроэнергетики. Коллекторское агентство MORGAN&STOUT создано западными партнёрами, имеющими богатый всесторонний опыт работы на европейских финансовых рынках в области управления дебиторской задолженностью и взыскания долгов. Среди акционеров компании - иностранные инвесторы, в том числе шведский фонд прямых инвестиций East Capital.

Поэтому урегулирование коммунальных долгов относится к разряду важных вопросов финансового оздоровления предприятий, но, совершенно очевидно, что эти меры недостаточны для обеспечения устойчивой работы предприятий в будущем. Тем более что государственной программой предусмотрено сокращение бюджетных дотаций и перевод предприятий на самофинансирование и самоокупаемость. Решить финансовую проблему можно еще и за счет повышения тарифов на услуги ЖКХ, переложив финансовую нагрузку на плечи населения. Но этот путь тоже окажется бесперспективным, если говорить о развитии рынка услуг, привлечении бизнеса в сферу ЖКХ, который уже владеет рыночным инструментарием.

Повышение качества ЖКУ и инновационный характер функционирования рынка услуг должны обеспечиваться путем внедрения новых технологий, развития интерактивных форм взаимодействия органов власти, производителей и потребителей ЖКУ. Это должно положительно сказаться на качестве оказываемых услуг [6, 125–128].

Трудно противопоставить что-то иное данной точке зрения на развитие ЖКХ, поскольку не найти альтернативы инновационному и рыночному преобразованию отрасли при рыночной ориентации российской экономики. Поэтому у государственных и муниципальных предприятий ЖКХ нет другого выхода, как приступить к формированию конкурентных преимуществ посредством структурной перестройки, ориентированной на применение инновационных технологий энергосбережения, ресурсосбережения, обеспечение технического перевооружения предприятия.

Управлять предприятием в условиях рыночных отношений в любой сфере деятельности, в том числе и в сфере услуг, означает, как писал в начале нашего столетия французский предприниматель Анри Файоль, предвидеть, организовывать, распоряжаться, координировать и контролировать.

Воспринимая данное утверждение в качестве аксиомы, с одной стороны, можно понять, почему существующая организационная структура себя изжила. Ответ простой – она не адаптирована к требованиям рыночной идеологии,

не имеет грамотных менеджеров, способных оперировать в рыночной обстановке. С другой стороны, этот тезис представляет собой концепцию, следуя которой можно создать гибкую современную структуру, оперативно реагирующую на непредвиденные макроэкономические воздействия.

Безусловно, выбор конкретной схемы структурной перестройки коммунальных предприятий должен осуществляться на основании анализа текущей ситуации на данной территории. В обязательном порядке должны быть учтены те обстоятельства, которые способны повлиять на дальнейшее функционирование предприятия, в частности, наличие потенциальных инвесторов и управляющих компаний, возможности формирования конкурентной среды, объемы дебиторской и кредиторской задолженности и т. д.

К примеру, специалисты финансовой и организационной консалтинговой фирмы [7] предлагают осуществить реформирование предприятий ЖКХ путем реализации двух пакетов мер, а именно: осуществить юридические действия по изменению состава субъектов экономической деятельности в ЖКХ и выполнить мероприятия по их внутренней оптимизации. Причем изменение состава субъектов экономической деятельности подразумевает разделение предприятий ЖКХ по направлениям деятельности с целью разграничения естественно монопольных и потенциально конкурентных составляющих.

Действительно, предприятия ЖКХ, обеспечивающие тепло-, электро-, водоснабжение и водоотведение населенных пунктов по распределительным сетям, являются естественными локальными монополиями. Их деятельность подлежит государственному регулированию.

Эффективность регулирования предприятий ЖКХ зависит от таких факторов, как:

- - ясность целей деятельности предприятия;
- - наличие производственной и инвестиционной программ предприятия;

- - перспективные планы развития систем по обеспечению городов, иных населенных пунктов теплом, водой;
- - организация мониторинговой деятельности эффективности экономического развития предприятия.

Существенное влияние на финансовое обеспечение инвестиционных программ могут оказать тарифная политика муниципалитетов, их умение находить оптимальную схему формирования и утверждения этих тарифов.

Все это в совокупности и плюс усиление координирующей роли органов местного самоуправления позволят последним реализовать свои полномочия в части обеспечения населения качественными жилищно-коммунальными услугами на более высоком профессиональном уровне.

Однако вернемся к вопросу модернизации предприятий ЖКХ. Естественно, количество образуемых компаний не обязательно должно строго соответствовать числу видов деятельности структурируемого предприятия. Во многих случаях экономически целесообразной может быть их группировка.

Заметим, что само по себе изменение состава субъектов экономической деятельности в ЖКХ не может дать желаемых результатов, но оно должно послужить мощным стимулом для запуска менеджментом предприятий конкретных мер по структурным преобразованиям – их внутренней оптимизации. Здесь уже должны преследоваться цели, направленные на улучшение организационной структуры, снижение издержек, повышение качества управления финансами, повышение профессионального уровня персонала, совершенствование системы мотивации и выполнение ряда других мер, в целом способствующих экономической эффективности коммунальных предприятий.

Таким образом, в числе важнейших экономических показателей развития жилищно-коммунального хозяйства следует указать формирование конкурентных преимуществ данной сферы, ее инвестиционной привлекательности. Добиться положительного результата в решении этих проблем можно, осуществив

комплексную, системную реструктуризацию коммунальных предприятий, которые следует рассматривать в качестве эффективного рыночного инструмента.

Литература

1. Абаев А. Л. Региональный уровень инновационной политики // Региональная экономика: теория и практика. 2008. № 21 (78). С. 51–60.
2. Болдырева И. А. Уровневая структура финансового механизма сферы жилищно-коммунальных услуг // Финансы и кредит. 2008. № 38 (326). С. 49–56.
3. Сазонов С. П., Завьялов Д. Ю. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы и решения // Финансы. 2006. № 1. С. 19–21.
4. http://www.nrservice.ru/presscentr/sobitija/index.php?month_31=05&year_31=2014&type_31=ajax&id_4=1125.
5. <http://www.gkh.ru/journals/9133/79377/>
6. Тетугева З. М. Социально-экономические аспекты реформы ЖКХ // Региональная экономика: теория и практика. 2007. № 14 (53). С. 125–128.
7. <http://www.foconsult.ru/publications/essays/zhkh.html>.

Студент Батина Е.,

Студент Мазур Н.,

ст. преподаватель Кожевников К.И.,

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

К вопросу о сущности «делового центра»

как объекта управления недвижимостью

В системе управления недвижимостью одним из первоочередных вопросов является правильное понимание сущности и содержания объекта управления.

В последнее время практические и аналитические статьи, и особенно рекламные сообщения, очень часто используют термины «деловая недвижимость», «бизнес-центры», «деловые центры». Однако при анализе